



H. Veracruz, Ver., a 07 de junio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1759/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc no. 3731, fracción del lote Q3, manzana 20 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA MAGDALENA SARMIENTO FERNÁNDEZ PRESENTE

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 04 de junio de 2024, para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc no. 3731, entre calles Echeven y Velázquez de la Cadena, fracción del lote Q3, manzana 20 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED] de [REDACTED]; con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **dos locales y cuatro departamentos**, y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona física **C. María Magdalena Sarmiento Fernández**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. María Magdalena Sarmiento Fernández**; con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20240604/25/00018, de fecha 04 de junio de 2024.

Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Por lo que una vez constatado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Cuauhtémoc**, con vocación **Habitacional Comercio de Distrito y Sector, ID: 8**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², equivalente a 15 viviendas por la superficie total del predio; **donde es permitido el uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto**: Con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel sector: Comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc no. 3731, fracción del lote 03, manzana 20 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de **400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.

De acuerdo al programa anteriormente mencionado, el giro requerido: "dos locales y cuatro departamentos" **sí es compatible** con los usos de suelo establecidos y permitidos en la zona, sin embargo, deberán apegarse a los giros relacionados al grado de cobertura que le corresponde.

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad**.

NO deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

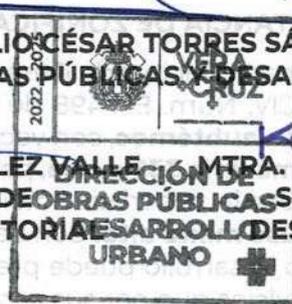
El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada vivienda para habitacional multifamiliar de 2 recámaras, 1 cajón de estacionamiento por vivienda para habitacional multifamiliar de 3 recámaras, 1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para comercio de productos básicos y de servicios y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercio de productos especializados** con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE MTRA. **KARLA MENA HERMIDA**
COORDINADORA DE OBRAS PÚBLICAS SUBDIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO



c.c.p. Archivo/Minutario
JCTS/KMH/AJGV/MDLG/OUCH

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2022-2025

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US/1759/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NUMERO DE TRAMITE: US/1759/2024 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TD0-C020-
NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NUMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 610

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NUMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			USO DE SUELO			LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS		
<input type="checkbox"/> VECES	m ²		<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN			<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL		
<input type="checkbox"/> INICIO DE OBRA PARCIAL	m ²		<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN		
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m ²		<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL		
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²		<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL		
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	m ²		<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN		
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	m ²		LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION			<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	m ²		<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN no. de lotes: _____ Superf.: _____ m ²			<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m ²		<input type="checkbox"/> FUSIÓN no. de lotes: _____ Superf.: _____ m ²			<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	m ²		IMAGEN URBANA			<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml			<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO: _____ cajones	m ²		<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² no. de lotes: _____		
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m ²		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m ²		<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² no. de lotes: _____		
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m ²		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml		<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL			<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____			TOPOGRAFÍA			<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN		
<input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	m ²		<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m ²			DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE		
<input type="checkbox"/> PERMISO DE REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²		<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²			PREDIO DESTINADO PARA: <u>205 LOCALES Y CUATRO DEPARTAMENTOS</u> Indicar si se encuentra en centro histórico: _____		
<input type="checkbox"/> RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS			CONSTANCIAS			DOMICILIO: <u>CUAUHTÉMOC</u> NÚMERO OFICIAL: <u>3731</u>		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml			<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE		ENTRE CALLES: <u>VELAZQUEZ DE LA CADENA Y ECHEVEN</u> MUNICIPIO: <u>VERACRUZ</u>		
<input type="checkbox"/> COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, TAPIALES, ETC			<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA		LOTE NÚMERO: <u>3</u> MANZANA: <u>XX</u> NUMERO DE VIVIENDAS: _____		
días: _____ longitud: _____ ml			<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA			COLONIA: <u>CENTRO</u>		

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>MARIA MARCELENA SARMIENTO FERNANDEZ</u>		NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____		CURP: _____
COLONIA: _____ RFC: _____		
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____		NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____		
TELÉFONO LOCAL: _____		Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
CELULAR: _____		

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____		NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____		CURP: _____
COLONIA: _____ RFC: _____		
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____		REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____		
CORREO ELECTRÓNICO: _____		
TELÉFONO LOCAL: _____		
CELULAR: _____		FIRMA _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

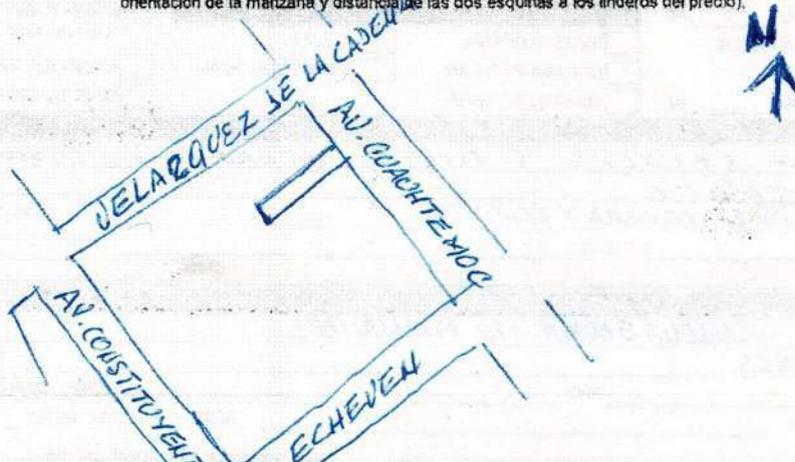
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

CROQUIS DE LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

a) Recibir solicitudes de trámites y servicios.

b) Integrar el registro de solicitudes,

c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,

d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados. Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las instalaciones de la Ventanilla Única.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

DIRECCIÓN DE REGISTRO DE TRÁMITES Y LICENCIAS

04 JUN 2024

RECIBIDO

FIRMA _____ HORA _____

SELLO DE RECEPCION